

# **El debate sobre la locura inmobiliaria ha estallado, y ya no se frenará<sup>1</sup>**

Ramón Fernández Durán  
Miembro de Ecologistas en Acción

Hace un año aproximadamente la fiebre urbanística y el desmadre de cementación del territorio estaban en su máximo apogeo, pero apenas había debate político y social al respecto. Después de cinco años de verdadero desquicie inmobiliario, el llamado quinquenio de la euforia<sup>2</sup>, se habían ido desarrollando distintos procesos locales de resistencia al Tsunami urbanizador español, principalmente las denominadas plataformas por la defensa del territorio, pero su incidencia en la esfera y el debate público se circunscribía, en todo caso, al ámbito local. Parecía imposible romper la “espiral del silencio” con que los grandes medios protegían los fortísimos intereses económicos y financieros que impulsan y se benefician del Tsunami. La sociedad española asistía complaciente a un fenómeno que beneficia a una parte sustancial del cuerpo social, en torno a un 20-30%, los sectores propietarios de más de una vivienda, que veían revalorizarse sus patrimonios, y a los capitales internacionales, mientras que está significando un verdadero terremoto social en la estructura de rentas para el resto, pues más de un 40% de la población española está fuertemente endeudada con hipotecas. Y más de un 30% de ella ni siquiera tiene capacidad para endeudarse con el fin de acceder a una vivienda, al tiempo que el mercado de alquiler se ha convertido en una salida minoritaria, tan solo posible para los sectores de mayor poder adquisitivo. La población más joven, o emigrante, con trabajos crecientemente precarios, va quedando cada vez más al margen del mercado, o de poder satisfacer de una manera mínimamente digna sus necesidades habitacionales. Cada vez pues más viviendas, y cada vez peor alojados, teniendo que destinar una cada día mayor cantidad de las rentas salariales a la vivienda.

España se ha convertido en la cumbre de la burbuja inmobiliaria mundial, durante el periodo 1998-2005, según la OCDE, y en el país de la UE con más viviendas por mil habitantes, con más viviendas vacías (más de tres millones), y con más viviendas secundarias (una cifra aún mayor). La construcción de segundas residencias está orientada en una importante medida a la demanda externa de alto poder adquisitivo de los países ricos, principalmente comunitarios. Tanto de los que deciden retirarse a España a pasar los últimos años de su vida, más de un millón ya (la “Florida europea”), como a los que vienen a comprarse su segunda, tercera o cuarta residencia, especialmente en los lugares más privilegiados y cálidos de la geografía española. Y a ello se ha sumado una demanda adicional de fondos de inversión, de pensiones e inmobiliarios, y un más que abundante dinero negro nacional e internacional,

---

<sup>1</sup> Este texto saldrá publicado como prólogo del libro: “Paisajes amenazados de la provincia de Málaga”, impulsado por la coordinadora “Málaga no se vende”.

<sup>2</sup> Las causas y consecuencias de la explosión inmobiliaria las he intentado analizar de forma más detallada en un texto recientemente publicado: “El tsunami urbanizador español y mundial” (Virus, 2006)

ante las perspectivas de revalorización y las posibilidades de lavado en el sector inmobiliario, todo ello incentivado por la ley urbanística de 1998 del PP, la ley del “todo urbanizable”. Una entrada pues en tromba del capital nacional y especialmente extranjero (lícito o criminal), que acudía al sector urbanístico español ante la fuerte subida de los precios de los productos inmobiliarios, de primera y segunda residencia. Y en el caso de esta última se ha producido un verdadero estallido de nuevas macroubanizaciones de muy baja densidad, con campo de golf aparejados, que han servido para revalorizar la vivienda vacacional como producto de inversión. Se vayan o no a utilizar las viviendas, y se vaya o no a jugar al golf. Más de quinientos campos de golfo inundan ya nuestro territorio, y otro número similar se apresta para hacerlo en breve (aunque no parece que lo vayan a lograr los que los promueven, como veremos). El enorme impacto territorial y ambiental de toda esta sin razón es fácil de adivinar, máxime porque la explosión inmobiliario-constructora ha tenido lugar especialmente en aquella parte del territorio español con más escasez en recursos hídricos: archipiélagos, arco mediterráneo, y mitad Sur de la Península Ibérica.

Pero la maquina inmobiliaria-constructora (y destructora) no sólo se ha desarrollado en esos espacios “privilegiados”, sino que ha alcanzado a todo el sistema de ciudades español, en especial a las grandes metrópolis, y muy en concreto a Madrid (la región metropolitana europea que más ha crecido en los últimos años), y también a gran parte de los pequeños núcleos a través del turismo rural, así como a la cornisa cantábrica y a la fachada atlántica gallega, e igualmente se ha proyectado hacia numerosos enclaves de montaña de gran valor paisajístico, turístico y deportivo (áreas de ski). El cemento para nada tiene mal de altura. Lo cual ha quedado también claro por la irrupción de megaconstrucciones de oficinas en las principales metrópolis, que se alzan desafiantes hacia el cielo, rompiendo con los anteriores *sky lines* mas “mesurados”. Todo ello se ha visto incentivado por una abundantísima construcción de infraestructura de transporte (autopistas, aves, metros subterráneos y en superficie, ampliación y construcción de nuevos aeropuertos, creación de superpuertos y de un sinnúmero de puertos deportivos, etc.), así como por la proliferación de áreas logísticas en los espacios urbano-metropolitanos. Y estas infraestructuras han posibilitado un nueva expansión, sin precedentes, de la lengua de lava urbano-metropolitana, que está arrasando con nuestro paisaje natural y cultural de siglos, así como con terrenos de importante valor agrícola. Un crecimiento en mancha de aceite, y ahora también a saltos, en forma de piel de leopardo, con predominio del chalet adosado y viviendas unifamiliares, sazonado también por una proliferación de centros comerciales por doquier. Un modelo irracional basado en la construcción y el consumo, de gran impacto ecológico, pero que por el momento genera empleo y doblega conciencias. España estaba siendo engullida por el cemento, pero parecía que nadie se enteraba, o que mucha gente asentía, y que nadie decía nada. Las voluntades políticas locales y regionales estaban siendo compradas por el enorme poder corruptor del dinero, mientras que toda España se estaba convirtiendo en una inmensa Marbella, y la cultura de la especulación penetraba en gran parte del cuerpo social. Eso era así hasta hace un año,

aproximadamente. Pero de repente todo ha estallado. ¿Cómo ha ocurrido y qué pasará?

Ya a lo largo del año pasado, se empezó a articular de una manera efectiva una considerable protesta social ciudadana, de un contenido muy plural, en muchas zonas del territorio (principalmente en el País Valenciano, Murcia, muchas zonas de Andalucía, y en numerosos enclaves de los archipiélagos). Bajo el lema del “No se vende” la protesta social intentaba la defensa del territorio, ante el avance imparable del Tsunami. Pero a pesar de todo su eficacia parecía limitada, si bien este movimiento estaba sentando las bases para una resistencia más efectiva posterior, a través de una mayor repercusión social. Y quizás uno de los puntos de inflexión del estallido del debate público en torno a este tema fuera la irrupción en escena de la Operación Malaya. Un juez sensible se atrevía a poner entre rejas a toda una corporación municipal, la de Marbella, destapando una corrupción urbanística política y un enriquecimiento privado sin parangón, y el Estado se veía obligado a intervenir disolviendo el gobierno del ayuntamiento. El escándalo explota, ocupando primeras páginas en los periódicos, y el debate llega (distorsionado, por supuesto) hasta a los programas del corazón de las cadenas de televisión. En paralelo también se empiezan a organizar de forma muy espontánea movilizaciones de sectores juveniles por una vivienda digna en las principales metrópolis, que llegan a adquirir también una gran visibilidad mediática. Mientras tanto las condiciones de contorno que habían posibilitado la irrupción del Tsunami urbanizador empiezan a cambiar: paulatina subida de los tipos de interés, fuerte alza del precio del petróleo, y cierta ralentización de la entrada de capitales foráneos, al tiempo que el encarecimiento de las hipotecas empieza a hacer que aflore el enorme malestar social acumulado, hasta entonces invisible e inaudible. Y ante el clamor social en aumento, desde el gobierno se empieza a modificar también, dentro de un orden, el marco legal e institucional que había sido una de las causas principales de todo este dislate.

A partir de ese momento, vamos a asistir a un rosario de estallidos de escándalos urbanísticos, una verdadera *masclatá* que atraviesa toda la geografía española de Norte a Sur, y de Este a Oeste, incluyendo por supuesto los archipiélagos. No hay día que no nos desayunemos, en este último periodo, con un nuevo escándalo político y el pelotazo especulativo subsiguiente. Y también tiene lugar una explosión paralela del debate político-social en torno a esta locura urbanística que parecía que había atontado y amordazado a la población en su conjunto. Ambos procesos se realimentan mutuamente, alentando la movilización ciudadana. Y todo ello se ve incentivado también por un rifirrafe político en que los principales partidos utilizan, o se ven obligados a usar, como arma arrojada, los escándalos urbanísticos entrando en una dinámica del “y tú más”. Lo cual ceba aún más la proyección mediática y social de los escándalos, y hace que el debate ciudadano en torno a esta cuestión pase al primerísimo plano de la actualidad política, a pesar de todo el ruido de fondo del debate “antiterrorista” en torno al llamado proceso de paz del país vasco propiciado por el PP. Y es de suponer que de aquí a las elecciones municipales de mayo del año que viene el debate político-social en torno a esta cuestión no haga sino acentuarse. Ante este estado de cosas la Federación Española de Municipios se ha visto obligada

a saltar a la arena pública para decir que no todos los ayuntamientos están salpicados por la corrupción urbanística.

En los próximos meses esta dinámica es seguro que se profundice además porque el marco que propició todo este desmadre va a seguir cambiando aún más: por las subidas de tipos de interés previstas en el próximo horizonte, por el probable encarecimiento de los precios del petróleo (entrada en el escenario del “pico del petróleo”, y todo lo que ello supone<sup>3</sup>), lo que puede endurecer adicionalmente la política monetaria, por el estallido de la burbuja inmobiliaria mundial que todo ello comportará (ya ha empezado en EEUU, lo que tendrá consecuencias globales) y porque el capital foráneo parece que se está retirando ya claramente de los destinos urbanísticos en el territorio español. Una razón es porque la evolución de los precios, y de las revalorizaciones por consiguiente, había empezado ya a flexionar en su subida claramente en el último año. Pero otra importante razón también es que el capital es muy temeroso ante el creciente clima de movilización social, presión mediática, e intervencionismo institucional consiguiente. La época de que lo imposible era posible, es decir la transformación urbanística de cualquier espacio a cualquier precio, parece que ha tocado a su fin. Y ya se resienten claramente los principales artífices de la cultura del pelotazo. El “pocero” incentiva a los trabajadores de su macroubanización a manifestarse ante el alcalde de Seseña, para la levantar la paralización de la actuación, y se querella contra él por el quebranto económico que está sufriendo. Se ha frenado en seco la venta de pisos en su nueva “ciudad”, y no sabe cómo va a hacer frente a la montaña de créditos que ha contraído. Los promotores protestan porque al tirar de la manta de los escándalos se puede ir al garete el negocio inmobiliario. En mi opinión la burbuja inmobiliaria ha empezado a estallar, aunque por el momento tan solo estemos en una importante inflexión del Tsunami.

Ante todo este panorama, la movilización ciudadana se organiza y promete ir *in crescendo* en los próximos meses. Es más, se está promoviendo una confluencia de las movilizaciones por la defensa del territorio con las manifestaciones por una vivienda digna, y ambas pretenden converger en Madrid, después de un proceso de movilización y concienciación social local y regional, para principios de mayo del año que viene, poco antes de la cita electoral, para obligar al poder político a dar una respuesta ante este estado de cosas, pero sin esperar gran cosa de él. Es más toda esta marea será un elemento más en la deslegitimación adicional del mismo, que lleva años produciéndose. En definitiva, solo desde la movilización y concienciación ciudadana será posible frenar este estado de cosas, y solo así también se podrá reorientar, a través de complejos procesos moleculares desde abajo, el desastre territorial que nos ha legado estos últimos años de tsunami urbanizador. Este libro al que este texto sirve como prólogo es una muy buena muestra de la diversidad de dinámicas de resistencia ciudadana a todo este desastre, que es preciso que frenemos entre todos cuanto antes, para poder enderezar nuestro futuro.

---

<sup>3</sup> Ver mi artículo “El inicio del fin de la era de los combustibles fósiles” ([www.nodo50.org](http://www.nodo50.org))

Madrid, diciembre, 2006

PD: El 23 de diciembre han salido a la calle, en más de veinte ciudades del Estado, miles de personas denunciando la creciente precarización de la vida y el derecho a una vivienda digna, lo que ha tenido una considerable repercusión política y social. Como se ha apuntado en el texto, es de prever que la movilización social continúe en aumento de aquí al mes de mayo.